

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN  
RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN  
KREDIT OLEH BANK BRI**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**WAHYU RIZKILA**

**NBI : 1312000057**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN  
RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN  
KREDIT OLEH BANK BRI**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**WAHYU RIZKILA**  
**NBI : 1312000057**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN  
RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN  
KREDIT OLEH BANK BRI**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**WAHYU RIZKILA**  
**NBI : 1312000057**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN  
RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT  
OLEH BANK BRI**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**  
**WAHYU RIZKILA**  
**NBI: 1312000057**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. Evi Kongres S.H., M.Kn.**  
**NPP : 20310170758**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**



**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN  
RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT  
OLEH BANK BRI**

Oleh:

**WAHYU RIZKILA**

**NBI: 1312000057**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal: 03 Januari 2024

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No SK: 1484/ST/FH/XII/2023 Tanggal:  
Surabaya, 06 Desember 2023

**TIM PENGUJI:**

**KETUA : Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

**NPP : 203108600565**

.....  


**SEKRETARIS : Dr. Evi Kongres, S.H., M.Kn.**

**NPP : 20310170758**

.....  


**ANGGOTA : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.**

**NPP : 20310160711**

.....  


Mengesahkan:

Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

**NPP : 203108600565**

.....  


## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Rizkila

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Journal Innovative Of Social Science Research :

**“KEABSAHAN PELELANGAN RUMAH OLEH BANK BRI TIDAK SESUAI ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT”**

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 11 Desember 2023  
Yang membuat pernyataan,



Wahyu Rizkila

NIM: 1312000057

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Rizkila

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Innovative Of Social Science Research:

**“KEABSAHAN PELELANGAN RUMAH OLEH BANK BRI TIDAK SESUAI  
ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT”**

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka sayabersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 11 Desember 2023  
Yang membuat pernyataan,



Wahyu Rizkila  
NIm: 1312000057

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Rizkila

NBI : 1312000057

Progam : Sarjana Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat, yang berjudul:

### **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK BRI”**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “Duplikasi” dari karya atau tulisan oranglain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 11 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Wahyu Rizkila

NIM: 1312000057



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Rizkila

Nomor Induk Mahasiswa : 1312000057

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:  
**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS PELELANGAN RUMAH YANG MENYALAH ADENDUM DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK BRI”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu memintajjin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 11 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Wahyu Rizkila

NIM: 1312000057

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, dan yang telah memberikan rahmat, nikmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum terhadap Debitur atas Pelelangan Rumah yang Menyalahi Adendum dalam Perjanjian Kredit oleh Bank BRI”, sebagai tugas akhir dalam memenuhi syarat menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Pada kesempatan ini saya dengan segenap kerendahan hati menyampaikan terima kasih kepada yang Terhormat Bapak/Ibu:

1. Dr. Evi kongres S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah sabar membimbing, meluangkan waktu, merelakan tenaga dan pikiran serta turut memberi perhatian selama proses penulisan skripsi.
2. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. selaku Dekan Fakultas Hukum.
4. Wiwik Afifah S.Pi., SH., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum
5. Kepada Yth. Mochammad Nasiq, S.H. merupakan guru saya semasa magang di Kantor Hukumnya, serta saya sangat berterima kasih atas didikan dan arahan dalam memberikan pengetahuan hukum ditinjau dari segi praktek serta mengajarkan dalam menalar permasalahan hukum untuk memperoleh selosi secara efektif.
6. Kepada kedua orang tua saya Yth. Saruji dan Siti Rohani yang telah mendidik saya, memenuhi segala kebutuhan selama perkuliahan, dan mempunyai kesabaran yang sangat tinggi dalam memberikan arahan-arahan baik.
7. Kepada Kakak kandung Tersayang Lutfiatur Rohmah telah memberikan support dan semangat selama awal perkuliahan hingga puncak tugas akhir saya, yang selalu memberikan arahan dan mengingatkan dalam hal – hal kebaikan.
8. Kepada Kakak Ipar Saya Hamdan Alfaroby yang selalu mensupport dan membimbing serta memberikan berbagai pengalaman hidup dan pengalaman kerja yang akan menunjang masa depan saya untuk lebih baik.
9. Kepada orang baik yang selalu support dari segi materi, nasehat-nasehat dan selalu memberi dukungan dalam segala hal agar cepat lulus.
10. Kepada Sahabat-Sahabat saya khususnya Malakh Joy Barak Sucipto, Dennysa Wahyu Ramadhan, Kevin Agung, Kholifatun Nisa yang selalu membuatsaya terhibur, canda tawa bersama, serta memberikan dorongan

dalam menyelesaikan segala tugas perkuliahan serta semua sahabat-sahabat Fakultas Hukum yang tidak bisa saya sebut satu persatu telah membantu dalam berkontribusi yang berkaitan dengan tugas perkuliahan dan bercerita dengan penuh canda tawa, kebahagiaan, dan senyuman.

11. Kepada Nanda Sесilia Adik Tersayang Fakultas Hukum telah membuat saya terhibur, dan memberikan semangat dalam penulisan tugas akhir saya.

Saya menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, Saya berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat di kemudian hari, kritik dan saran sangat diperlukan demi perbaikan penulisan selanjutnya.

Surabaya, 11 Desember 2023



(Wahyu Rizkila)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah segala puji bagi Allah segala ridho-Nya sehingga dalam penulisan skripsi ini dapat ditulis dengan baik dan benar. Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk orang tua, keluarga, guru terutama guru sewaktu magang yaitu Yth. Mochammad Nasiq, S.H, sahabat, teman-teman seperjuangan saya di grup Pejuang SH Nyelll dan semua pihak yang telah bertanya :*

*“Kapan sidang?”, “Kapan wisuda?”, “Kapan nyusul?”*

*Kalian adalah alasan saya segera menyelesaikan tugas akhir ini.*

## ABSTRAK

Terjadi hambatan dalam pembayaran kredit antara Bank BRI dengan debitur sehingga obyek jaminan kredit yang berupa rumah milik debitur dilelang oleh Bank BRI, namun dalam melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan kebendaan tertentu, Bank BRI tidak melakukan pengamatan terlebih dahulu, pada faktanya proses eksekusi lelang secara yuridisi tidak sah dan tidak mempunyai kepastian hukum dikarenakan terdapat perjanjian baru atau disebut dengan istilah adendum yang memuat jangka waktu yang diperbarui dan penurunan suku nominal kredit yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan debitur atas nama CV. Mitra Abadi mengenai objek agunan kredit yang dilelang oleh Bank BRI selaku kreditur dengan cara menyalahi adendum dalam perjanjian kredit. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual dan hukum dalam penelitian hukum normatif. Temuan penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum debitur dalam melelang barang jaminan kredit tanpa mendasari restrukturisasi kredit dan perjanjian baru atau tambahan dikenal dengan istilah adendum. Perlindungan semacam ini tidak bersifat preventif dan mengabaikan niat baik debitur dalam menyelesaikan tugas pelunasan utangnya. Perihal keabsahan lelang rumah yang dilakukan kreditur yang tidak dilandasi kerelaan bersama. Analisis yuridis dan fakta hukum mengenai lelang barang agunan kredit yang tidak didasarkan pada perubahan perjanjian kredit harus dilakukan dalam penelitian ini. Manfaat penelitian ini adalah untuk memberikan kebenaran hukum dan kepastian hukum dalam melakukan eksekusi lelang sesuai dengan prosedur sebagaimana peraturan petunjuk pelaksanaan lelang agar terciptanya keadilan, kejujuran, dan kepastian hukum. lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang. Kesimpulan dalam hal ini adalah adanya kemacetan pembayaran kredit yang dialami debitur yang menyebabkan rumah sebagai jaminan kredit dilelang oleh Bank BRI tanpa mencermati data-data pendukung lainnya.

**Kata Kunci : Pelelangan; Jaminan; Perjanjian Kredit; Adendum**



## ABSTRACT

*There was an obstacle in credit payments between Bank BRI and the debtor so that the object of credit collateral in the form of a house belonging to the debtor was auctioned off by Bank BRI, however, in carrying out the auction execution for certain material collateral, Bank BRI did not carry out observations first, in fact the auction execution process was not juridical. is valid and does not have legal certainty because there is a new agreement or what is called an adendum which contains an updated term and a reduction in the nominal credit rate which is made based on the agreement of both parties. The aim of this research is to determine and analyze debtor protection on behalf of CV. Mitra Abadi regarding credit collateral objects auctioned by Bank BRI as creditor by violating the adendum in the credit agreement. This research uses a conceptual and legal approach in normative legal research. Research findings show that the debtor's legal protection in auctioning credit collateral without underlying credit restructuring and new or additional agreements is known as an adendum. This kind of protection is not preventive in nature and ignores the debtor's good intentions in completing the debt repayment task. Regarding the validity of house auctions carried out by creditors that are not based on mutual consent. Juridical analysis and legal facts regarding auctions of credit collateral that are not based on changes to credit agreements must be carried out in this research. The benefit of this research is to provide legal truth and legal certainty in carrying out auction executions in accordance with procedures as per the regulations for auction implementation in order to create justice, honesty and legal certainty. auctions regulated in the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 213/Pmk.06/2020 concerning Guidelines for Implementing Auctions. The conclusion in this case is that there was a credit payment bottleneck experienced by the debtor which caused the house as credit collateral to be auctioned by Bank BRI without looking at other supporting data.*

**Keywords:** *Auction; Guarantee; Credit Agreement; Adendum.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI</b> .....	iv
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA</b> .....	v
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>ABSTRACT</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan Penelitian .....	5
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.5. Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Jenis Penelitian .....	6
1.5.2 Metode Pendekatan .....	6
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	7
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	8
1.5.5. Teknik Analisa Bahan Hukum .....	8
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	11
2.1. Tinjauan Umum tentang Utang Piutang .....	11
2.2. Tinjauan Umum tentang Bank .....	12

2.2.1. Pengertian Umum tentang Bank.....	12
2.2.2. Usaha-usaha Bank .....	13
2.2.3. Jasa Layanan Perbankan Memberikan Kredit .....	15
2.3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	16
2.4. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit .....	16
2.5. Tinjauan Umum tentang Jaminan .....	17
2.6. Tinjauan Umum tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	18
2.7. Tinjauan Umum tentang Restrukturisasi Kredit.....	20
2.8. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi .....	22
2.9. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melanggar Hukum.....	24
2.10. Tinjauan Umum tentang Balai Lelang .....	26
2.11. Tinjauan Umum tentang Eksekusi Jaminan Kebendaan .....	31
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>33</b>
3.1. Keabsahan Pelelangan Rumah oleh Bank BRI Yang Tidak Sesuai Dengan Adendum Dalam Perjanjian Kredit.....	33
3.1.1. Pelanggaran oleh Bank BRI atas Adendum Perjanjian Kredit Terkait Ketidakabsahan Pelelangan Rumah Yang Dijadikan Sitaan .....	33
3.1.2. Ketidakabsahan Prosedur Pelelangan Oleh Bank BRI atas Rumah Yang Dijadikan Jaminan Kredit Berdasarkan Adendum Perjanjian Kredit.....	41
3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelelangan Rumah Oleh Bank BRI Yang Tidak Sesuai Dengan Adendum Dalam Perjanjian Kredit.....	43
3.2.1 Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelelangan Rumah Oleh Bank BRI Yang Tidak Sesuai Dengan Adendum Dalam Perjanjian Kredit .....	43
3.2.2. Pembatalan Lelang Oleh Debitur Atas Rumah Yang Dijadikan Jaminan Melalui Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum.....	48
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>57</b>
4.1. Kesimpulan .....	57
4.2. Saran.....	57
<b>DAFTAR BACAAN .....</b>	<b>59</b>